

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU
Č./2012

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov

m e d z i

prenajímateľom : **Mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves**
Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava
zastúpená starostom **Milanom Jamborom**
č. účtu: 1624042/0200 vedený vo VÚB, a.s.
IČO : 00 603 392
DIČ : 2020919109
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomcom : **Gabriela Krchňavá**

IČO: 41 685 814
DIČ:
číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom nebytového priestoru v objekte Dovina pasáže na ulici Milana Marečka 8 - 12, súpisné č. 6108 v Bratislave, nachádzajúcom sa na parcele č.2565/66. Objekt a parcela sú vedené v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č.3398, pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – mestská časť Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves. Prenajímateľ je správcom budovy a pozemku ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava.
2. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva za odplatu na dohodnutý účel nájomcovi do dočasného užívania nebytové priestory v objekte Dovina pasáže, pozostávajúce z dvoch priestorov o výmere **38 m²** a **79,00 m²** celkom **117 m²**.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať výlučne na dohodnutý účel „prevádzka maloobchodnej predajne s obuvou, kabelkami, exkluzívnym textilom a bižutériou“ a zaväzuje sa za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné podľa článku II tejto zmluvy.

Čl. II

Výška, spôsob platenia a splatnosť úhrady za nájom a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou vo výške **75,- €/m²/ročne**, kde ročný nájom predstavuje pri výmere **117,00 m²** čiastku v celkovej výške **8 775,- €**. Úhrada nájomného bude vykonávaná **mesačne** (prenajímateľ nie je platcom DPH).
2. Mesačná úhrada za nájom vo výške **731,25 €** je splatná do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca a nájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady mesačného nájomného v určenej lehote v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca bude uhrádzať platbu zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu **mesačne** vo výške **142,38 €**, splatnú do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

Zálohový predpis za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

Elektrická energia	11,40 EUR
Studená voda	6,07 EUR
Kúrenie	117,25 EUR
Upratovanie	6,97 EUR
Odvod zrážkovej vody	0,69 EUR

Mesačná záloha celkom

142,38 EUR

5. Náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú nájomcovi vyúčtované v termíne do 31.05. nasledujúceho roka. V prípade, ak po vyúčtovaní zálohových platieb vznikne nedoplatok za predmetné služby, je nájomca povinný tento nedoplatok bezodkladne po jeho oznámení prenajímateľom uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prípadný preplatok z vyúčtovania vráti prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s odvozom a likvidáciou odpadu. Nájomca je povinný prihlásiť sa u dodávateľa tejto služby a túto službu uhrádzať priamo dodávateľom.
7. Nájomca si hradí náklady za telefón, poistenie predmetu nájmu, bezpečnostnú službu a pod.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné alebo zálohu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu alebo nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, v lehote ich splatnosti, je povinný uhradiť spolu s omeškanou platbou aj zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; týmto nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zmeniť nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu v nasledovných prípadoch:
- o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, a to raz ročne vždy k 1.4. príslušného roka,
 - ak dôjde k zmene sadzby nájomného schválenej uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves,
 - ak dôjde k zmene výšky mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu na základe vyúčtovania za predchádzajúce obdobie,
 - ak na to bude iný právny dôvod.

Nájomca výslovne súhlasí s právom prenajíateľa jednostranne zvýšiť nájomné podľa tohto odseku. Zmenu výšky nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu prenajíateľ nájomcovi písomne oznámi.

Čl. III

Vznik, doba a ukončenie nájmu

- Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2012 do 30.06.2021.
- Nájomný pomer sa ukončuje:
 - uplynutím času na ktorý bol dojednaný
 - písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v ods. 4. a 5 tohto článku zmluvy, pričom účinky odstúpenia nastávajú dňom jeho doručenia zmluvnej strane.
 - písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.
- Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- Prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť pred uplynutím dojednaného času z nasledovných dôvodov:
 - ak nájomca neprevezme predmet nájmu do 10 kalendárnych dní od začiatku nájomného vzťahu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy,
 - ak nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - ak na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajíateľa zmeny, v dôsledku ktorých prenajíateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - ak nájomca hrubo porušuje napriek písomnému upozorneniu verejný poriadok.
- Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť pred uplynutím dojednaného času, ak je predmet nájmu v stave nespôsobilom na obvyklé užívanie.
- V prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný vypratať predmet nájmu do 5 kalendárnych dní od doručenia odstúpenia od zmluvy a odovzdať ho v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorá prenajíateľovi z dôvodu odstúpenia od zmluvy vznikla.

7. Nárok prenajímateľa na úhradu nájomného za čas plynutia výpovednej doby nie je výpoveďou dotknutý. V prípade odstúpenia od zmluvy má prenajímateľ nárok na alikvótnu časť mesačného nájomného do dňa účinného odstúpenia.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje nájomcovi, že predmet nájmu je spôsobilý na užívanie pre účel uvedený v článku I. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za výpadok dodávky služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, pokiaľ takýto stav nezavinil. Nájomca nemá právo si z takéhoto titulu nárokovat' náhradu škody alebo zľavu na nájomnom.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo zálohovú platbu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu alebo nedoplatok z ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v stanovenej lehote, nie je prenajímateľ povinný k zabezpečeniu riadneho plnenia služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. V takomto prípade nemá nájomca nárok na náhradu škody od prenajímateľa, ktorá mu v súvislosti s neposkytovaním služieb spojených s užívaním predmetu nájmu vznikne.
5. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu predmetu nájmu v sprievode nájomcom poverenej osoby, ak o to prenajímateľ vopred požiada, a ak sa požadovaná kontrola uskutoční v obvyklej prevádzkovej dobe nájomcu.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v predmete nájmu a za škodu na zdraví spôsobenú osobám, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú so súhlasom alebo vedomím nájomcu.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje v zmysle právnych predpisov vykonávať v predmete nájmu kontroly bleskozvodov, zabudovaných elektrických a plynových zariadení spoločných priestoroch.
8. Revízie, prehliadky, skúšky a kontroly technických zariadení, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu a budovy, zabezpečuje v spoločných priestoroch prenajímateľ a v prenajatých priestoroch nájomca v súlade s platnými právnymi predpismi na zabezpečenie BOZP.
9. Prenajímateľ je oprávnený, v prípade ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tejto zmluvy vypratáť predmet nájmu ku dňu jeho ukončenia, alebo v lehote uvedenej v tejto zmluve v prípade odstúpenia od zmluvy, sám pristúpiť k vyprataniu predmetu nájmu, majetok nájomcu uskladniť, vykonať opravy, na ktoré bol povinný nájomca a uviesť predmet nájmu do takého stavu, aby zodpovedal stavu pri jeho odovzdaní do užívania

s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ak sa nedohodne s nájomcom inak, a to na náklady nájomcu, ak sa s ním nedohodne inak.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a zálohy na služby spojené s užívaním predmetu nájmu za podmienok uvedených v článku II. tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel uvedený v článku I. tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu v súlade s článkom IV. ods. 5 tejto zmluvy a na vykonanie kontroly poskytnúť prenajímateľovi všetku súčinnosť.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním a drobnými opravami predmetu nájmu bez nároku na ich kompenzáciu od prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že pre posúdenie, čo sa rozumie drobnými opravami a bežnou údržbou, sa podporne použijú ustanovenia nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej ako „nariadenie“). Za drobné opravy a bežnú údržbu sa budú považovať i opravy a údržby neuvedené v nariadení vlády, pokiaľ jednorazový náklad na ich vykonanie nepresiahne čiastku 200,-EUR.
5. Nájomca sa zväzuje bezodkladne oznamovať prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ na svoje náklady, a umožniť mu vykonanie potrebných opatrení. V prípade nesplnenia si týchto povinností zodpovedá nájomca za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne prenajímateľovi.
6. Nájomca môže vykonať akékoľvek stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady. Nájomca má nárok na úhradu takto vzniknutých nákladov alebo ich časti len po dohode a s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov je na vlastné náklady povinný:
 - a) dodržiavať všeobecné zásady prevencie a základné podmienky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v užívaných priestoroch,
 - b) plniť všeobecné povinnosti zamestnávateľa v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (napr. zabezpečiť školenia, osobné ochranné pracovné prostriedky a vhodné technologické postupy),
 - c) zodpovednosť za stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vrátane stavu bezpečnosti technických zariadení povereným zodpovedným vedúcim,
 - d) označiť užívané priestory názvom organizácie.

8. Nájomca z hľadiska protipožiarinej bezpečnosti v súlade so zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov je na vlastné náklady povinný:
- a) zabezpečovať ochranu pred požiarimi v užívaných priestoroch, najmä pri činnostiach spojených so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, tieto nahlasovať vždy správcovi objektu a ďalej na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru, v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru a na podujatiach, na ktorých sa zúčastňuje väčší počet osôb,
 - b) požiarotechnické zariadenia a vybavenie nástenných hydrantov používať len k účelom likvidácie požiaru, v prípade zjavného poškodenia alebo odcudzenia zodpovedá za zverený majetok a je povinný ho nahradiť na svoje náklady,
 - c) zabezpečiť operatívne a bezproblémové sprístupnenie priestorov v prípade vzniku požiaru a to aj v mimopracovnom čase,
 - d) umožniť vykonanie preventívnych protipožiarnych kontrol.
9. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí plnenie i ďalších povinností okrem uvedených v odseku 7 a 8 tohto článku na úseku protipožiarinej ochrany, na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku ochrany zdravia ľudí, ako aj na úseku prevádzkovania vyhradených technických zariadení.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo dispozície tretej osobe, ani previesť všetky alebo niektoré svoje práva alebo záväzky z tejto zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je poistený. Nájomca je povinný na vlastné náklady uzavrieť s príslušnou poisťovňou poisťnú zmluvu na predmet nájmu a veci, ktoré sa v ňom nachádzajú.
12. Nájomca zodpovedá za prípadné škody alebo poškodenie vzniknuté pri nesprávnom užívaní predmetu nájmu a za škody spôsobené neplnením zákonných, alebo zmluvných povinností, a to i v prípade, ak škoda bola spôsobená treťou osobou, ktorej umožnil prístup do predmetu nájmu. Nájomca zodpovedá i za škodu, ktorá vznikne na majetku tretích osôb, ktorú spôsobí sám, alebo ktorá bola spôsobená tretími osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu.
13. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do prenajatých priestorov /elektronická ochrana, mreže a pod./
14. Bez súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca zobrať ďalšie priestory v objekte /chodby a pod./
15. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo, alebo tento inak zaťažiť.
16. Nájomca je oprávnený označiť predmet nájmu obchodným menom vo forme informačnej tabule, ktorú umiestni v mieste na to určenom prenajímateľom a zaväzuje sa splniť si oznamovaciu povinnosť týkajúcu sa otváracích hodín na miestom úrade MČ DNV

v súlade s platnými všeobecne záväznými nariadeniami miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Devínska nová Ves.

17. Pred predmetom nájmu a v predmete nájmu je nájomca povinný udržiavať čistotu a poriadok a dodržiavať prevádzkový poriadok Dovina pasáži.

Čl. VI

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi písomne, formou protokolu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca odovzdá pri ukončení nájmu nebytový priestor v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie spôsobené riadnym užívaním a zmenami vykonanými so súhlasom prenajímateľa a to najneskôr v posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
3. Ak nájomca neodstráni závady alebo poškodenia predmetu nájmu, ktoré je povinný odstrániť najneskôr do dňa ukončenia nájmu, vyhotoví sa dohoda o spôsobe náhrady škody.
4. O odovzdaní predmetu nájmu na začiatku nájomného vzťahu a po jeho skončení vyhotoví prenajímateľ protokol o prevzatí predmetu nájmu, ktorý zmluvné strany podpíšu. Súčasťou protokolu o prevzatí predmetu nájmu vyhotoveného po skončení nájmu je dohoda o spôsobe náhrady škody podľa ods. 3 tohto článku zmluvy.

Čl. VII

Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom nebytových priestorov príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Z.z. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov SR, ktoré upravujú právne vzťahy vzniknuté podľa tejto zmluvy.
2. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neúčinným, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo zmluvy samotnej. V takýchto prípadoch sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť takéto ustanovenie novým znením tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a bol v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Do prijatia nového znenia dotknutého ustanovenia sa pre daný vzťah použijú také ustanovenia zákona, ktoré ho upravujú najbližšie.
3. Zmluva o nájme je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane 2 a nájomca 2 jej vyhotovenia.
4. Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve s výnimkou uvedenou v čl. II ods. 9 tejto zmluvy, kedy sa dodatok k zmluve nevyhotoví.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že bez zbytočného odkladu oznámia druhej zmluvnej strane akékoľvek zmeny v údajoch uvedených v tejto zmluve, najmä zmenu adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania, bankového spojenia, a pod.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa má podľa tejto zmluvy doručovať písomnosť druhej zmluvnej strane, považuje sa táto písomnosť za doručенú dňom jej doručenia na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, resp. na adresy, ktoré si zmluvné strany písomne oznámili. Ak sa z akýchkoľvek dôvodov nepodarí písomnosť doručiť, považuje sa za doručенú uplynutím lehoty piatich dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú prepravu. Ak zmena adresy nebude oznámená, vždy sa posledne písomne oznámená adresa považuje za aktuálnu.
8. Súčasťou zmluvy je príloha - Protokol o odovzdaní nebytového priestoru,
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zo strany oboch zmluvných strán a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 546/2010 Z.z.

V Bratislave dňa 29.6.2012

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa 29.6.2012

Za nájomcu:

Milan Jambor
starosta

Gabriela Krchňavá